

# Dégâts locatifs

- Comment distinguer les dégâts, l'usure normale, la vétusté ?
- Comment estimer les dégâts ? Information sur les grilles tarifaires
- Illustration par des cas concrets, questions-réponses

# Dégâts, usure, vétusté

- Les dégâts sont généralement dus à une faute du locataire, volontaire ou non, ou à un manque d'entretien ou à un usage abusif ou à du vandalisme.
- L'usure est dû à l'usage normal de la chose à condition de l'utiliser conformément à sa destination. Un objet, quelqu'il soit, se détériore de par son usage. Sauf s'il est question d'usure excessive ou anormale.
- La vétusté est le rapport entre l'âge de l'objet ou du matériaux et sa durée de vie supposée ou réelle. Elle est à charge du bailleur.

# Exemples de dégâts

- Bris de vitrage
- Coups ou griffes dans les murs, portes, sols
- Clés perdues ou manquantes
- Non entretien des installations sanitaires ou chauffage
- Tuyaux tordus, porte-rideaux ou tentures cassés
- Robinetterie cassée
- Dégâts des eaux non signalés
- Égouttage obstrué, fuites sous les décharges, fuite au robinet, entartrage excessif des mousseurs et du vase de WC

# Exemple de dégâts

- Quincaillerie de porte ou fenêtre cassée ou déformée (la porte ou le châssis frotte)
- Jardin non entretenu
- Boîte aux lettres cassée
- Coups dans les radiateurs, robinet thermostatique grippé, carrosserie pliée
- Non entretien de la chaudière, pas de ramonage de cheminée (attestations !)
- Escaliers abîmés par le déménagement

# Exemple de dégâts

- Moisissures et taches d'humidité dus à la condensation de vapeur d'eau produite par l'occupant qui n'aère pas assez
- Fuite à la vanne de sécurité du boiler par manque d'entretien (tourner le robinet une fois par mois)
- Pelouse non tondue, avec beaucoup de mauvaies herbes (ronces, pissenlits,...)
- Haie non taillée
- Mauvaises herbes dans l'allée empierrée ou recouverte de klinkers

# Exemple de dégâts

- Gonflement du mobilier sous lavabo, évier de cuisine, etc. suite à des fuites, décollement des champs des panneaux
- Entartrage des mousseurs, joints des robinets non remplacés
- Brulures par des cigarettes sur du mobilier, un plan de travail, un parquet,...

# Usure normale

- L'usure est dû à l'usage normal de la chose à condition de l'utiliser conformément à sa destination. Un objet, quelqu'il soit, se détériore de par son usage. Sauf s'il est question d'usure excessive ou anormale.
- Exemples :

# Exemple d'usure normale

- Les revêtements de murs :
  - Peinture, papiers peints : amortis après 9 ans selon la jurisprudence des justices de Paix
  - Que prévoir dans les baux au sujet des peintures ?
    - La remise en peinture à la fin du bail par le locataire sortant n'est pas admise par des juges de Paix qui estiment même que cette disposition est illégale et qu'elle rend caduc le contrat !
    - La mise en peinture par des bricoleurs du dimanche n'est souvent pas bien réalisée, sans tape de protection, sans démonter les appareils électriques, interrupteurs, prises, etc. Que faut-il autoriser ?
  - Donc, on ne compte généralement rien après un bail de 9 ans sauf mauvaise réalisation (dépassement sur carrelage, plinthes, portes) ou abus (peinture foncée) !
  - Par contre, après 3 ans, si les peinture ou papiers peint sont dégradés volontairement (graffitis, coups), on va entrer dans la notion de vétusté, d'où l'importance de dater les choses dans l'état des lieux d'entrée.

# Exemple d'usure normale

- Les revêtements de sol :
  - Les carrelages sont rarement abîmés, exceptés par des coups dans la cuisine principalement suite à des chutes d'objets ou par une porte qui frotte. Des descellements de carrelage sont assimilés à l'usure, sauf usage abusif.
  - Les parquets sont souvent une source de conflits : j'ai tendance à accepter des griffes dus à la marche normale des occupants comme de l'usure normale ; mais, ce n'est plus le cas si on a des ronds d'humidité sous des pots de fleurs, par exemple, ou des griffes profondes en trainant du mobilier ou des traces d'urine d'animaux de compagnie.
  - Idem pour les plantes posées sur les appuis de fenêtre !

# Exemple d'usure normale

- Les électroménagers :
  - Leur remplacement est considéré par les législateurs comme un cas de force majeure, aux frais du bailleur.
  - Par contre, si le réparateur constate un manque d'entretien du preneur, c'est à sa charge ! Il faut le prouver.
  - Est-il normal de fêler une plaque en verre de vitro-céramique ?
  - Quelle est la durée de vie des appareils ?
  - L'obsolescence programmée ?

# Exemple d'usure normale

- Les mobiliers de cuisine équipée et de salle de bains :
  - Entretien des charnières par le preneur, sinon des portes se positionnent de guingois
  - Jaunissement des façades des meubles
  - Frottement des glissières des tiroirs

# La vétusté

- Rappel de la définition :  
La vétusté est le rapport entre l'âge de l'objet ou du matériaux et sa durée de vie supposée ou réelle. Elle est à charge du bailleur.
- Il est donc nécessaire et important dans l'état des lieux d'entrée de dater les matériaux ou les objets.
  - Date de l'immeuble : construction, mais aussi rénovation (voir le DIU)
  - Date des revêtements de murs et sols
  - Date des électroménagers, mobilier de cuisine équipée, etc.
  - Date des châssis et des portes intérieures

# La vétusté

- Comment la déterminer ?
- En règles de mitoyenneté, la vétusté n'est pas la même qu'en matière de loyer. En effet, dans les murs mitoyens, on examine la capacité portante des murs et un mur de 50 ans en briques peut avoir 0 % de vétusté si son aspect et sa stabilité sont intacts et suffisants pour l'usage auquel on le destine.

# La vétusté

- En matière de biens immobiliers, on utilise souvent 4 paramètres pour calculer la vétusté d'un bien :
  - L'âge du bien
  - Son usage
  - La fréquence de l'entretien
  - La qualité de l'entretien
- Après avoir arrêté le pourcentage de chaque critère, on en fait la moyenne qu'on déduit de la valeur à neuf pour trouver la valeur réelle du bien.



# Exemple de calcul de vétusté

- Prenons le cas d'un parquet en chêne :
  - l'âge du bien : 15 ans
  - Son usage : normal
  - La fréquence de l'entretien : normal
  - La qualité de l'entretien : parfait
- On aura donc :  
$$(5 + 15 + 30 + 10) / 4 = 15 \%$$
- Mais il existe d'autres méthodes plus simples : l'âge réel par rapport à la durée de vie du bien.

# Exemple de calcul de vétusté

- Reprenons l'exemple du parquet qui est en chêne :
  - Durée de vie estimée d'après l'expérience : 150 ans
  - Placement en 2002 : donc âgé de 15 ans
  - En bon état, mais avec des traces de griffes et des taches d'eau
- $15/150 = 10 \%$  pour l'âge
- Mais 20 à 30 % pour l'usage, l'entretien, etc.
- $(10 + 30) / 2 = 20 \%$  de vétusté ou  $(10 + 20) / 2 = 15 \%$ .
- Toutefois, on ne va pas le remplacer, mais le réparer par un ponçage et une couche de cire : pas de vétusté alors.

# Exemple de calcul de vétusté

- Mais on pourrait aussi mettre un coefficient de vétusté global pour tout l'immeuble.
- Par exemple :
  - l'âge du bien : 100 ans
  - Son usage : normal
  - La fréquence de l'entretien : normal
  - La qualité de l'entretien : espacé
- On aura donc :  
 $(15 + 15 + 30 + 20) / 4 = 20 \%$
- Mais le locataire n'est pas là depuis 100 ans ! Ce calcul ne convient donc pas à la situation actuelle. Ce sera plutôt le cas d'un incendie avec sinistre total où on appréciera une vétusté globale. Dans ce cas, l'assurance incendie du propriétaire lui remboursera la valeur totale et l'assurance du locataire ne payera que la valeur réelle, vétusté déduite.

# Exemple de calcul de vétusté

- Donc, chaque cas est un cas d'espèce et il faut réfléchir et agir avec prudence et logique
- La méthode DOYEN semble plus appropriée pour la vente d'un immeuble afin de lui donner un coefficient global de vétusté, mais elle peut aussi marcher pour du carrelage ou un élément spécifique.
- Pour la facilité, on préférera la méthode du rapport (âge réel / durée de vie), mais avec une pondération pour l'usage et l'entretien à apprécier au cas par cas.
- Exemple d'un tableau de durée de vie des matériaux.

# Estimation des dégâts locatifs

- Une longue expérience permet d'approcher les prix en valeur à neuf des éléments abîmés par un locataire.
- Mais, des grilles tarifaires peuvent également nous être utiles comme, par exemple :
  - Le bordereau des Prix Unitaires de l'UPA qui donne une grille des prix de la construction neuve depuis les fondations jusqu'aux finitions, hors TVA
  - Les grilles publiées par des experts immobiliers
  - Un tableau de  $\pm 270$  PU (prix unitaires) dans la formation

# Exemple 1 : maison 3 chambres louée depuis 1,5 an

- La locataire veut quitter les lieux en invoquant des problèmes d'humidité. Elle doit 3 mois de loyer.
- Après avoir ajouté sur un exemplaire de l'état des lieux d'entrée les différences constatées, on en dresse une liste manuscrite.
- On estime les différents points comme ceci.

Le 31 mars 2017

10

Etat de lieux de votre localité  
entre: locataire contre: ~~M. SAUVADET~~  
propriétaire: ~~M. SAUVADET~~

Les joints suivants sont constatés de commun accord.

- ① pierre de couvre-mur descellé à l'entrée 100€
- ② Manque aux plots intérieurs, la clé de  
1 pote d'angle à refaire  
1 hall de nuit 2 x 50 € = 100 €
- ③ Manque tête du robinet d'arrêt du WC hall = 25€
- ④ quelques trous de fixation à reboucher.
- ⑤ débranchage de 3 robinets: cuisine, lavab  
et toilette de douche 10 €
- ⑥ la manivelle de basculement robinet / douche de  
la baignoire est grippée, mais le robinet les  
tuyaux derrière le carrelage ne sont pas scellés.  
On ne l'a pas fait fonctionner régulièrement.
- ⑦ 1 rosier à tailler + déplacement 50€

Aucune humidité n'a été constatée ce  
jour, ni traces d'humidité quelconque.

285 €

+ TVA 6%

≈ 300 €

Le 31 mar 2017

10

Etat de lieux de votre localité  
entre: locataire contre: ~~Mme [redacted]~~  
propriétaire: ~~Mme [redacted]~~

Les points suivants sont constatés de commun accord.

- ① Pierre de coure - pas descellé à l'entrée 100€
- ② Manque aux portes intérieures, la clé de  
1 porte d'amb et  
1 hall de nuit 2 x 50 € = 100 €
- ③ Marque tête du robinet d'arrêt du WC hall = 25€
- ④ quelques trous de fixation à reboucher.
- ⑤ détartrage de 3 robinets: cuisine, lavabo  
et toilette de douche 10 €
- ⑥ la manivelle de basculement robinet / douche de  
la baignoire est grippée, mais le robinet et le  
tuyau derrière le carrelage ne sont pas scellés.  
On ne l'a pas fait fonctionner régulièrement.
- ⑦ 1 roseau à tailler + déplacement 50€

Aucune humidité n'a été constatée ce jour, ni traces d'humidité quelconque.

285 €  
+ TVA 6%  
= 300 €

## Que manque-t-il ?

- x Date de l'état des lieux d'entrée
- x Index eau, électricité, mazout
- x Rappeler les 3 mois de loyer non payés
- x L'identité du prestataire

## Exemple 2 : appartement 3 Ch.

- La locataire quitte les lieux après 9 ans pour s'installer dans sa nouvelle maison construite non loin.
- Après une longue visite où j'ai noté toutes les différences avec l'état des lieux d'entrée, fort bien fait, j'arrive à la note suivante :



- Index : relevé
- electricité nuit : 16 506 Kw
- Jours 23 490,7 Kw
- gaz : 21 072,915 m<sup>3</sup> (Compteur 21061849)
- eau : 1521,168 m<sup>3</sup> (citerne n° 3419533)
- décomptes communs eau : 4,425 m<sup>3</sup> - 2 432 m<sup>3</sup>
- BT aux lettres : clé absente. 1 barillet <sup>et 200g</sup> 15€
- porte d'entrée de l'appt : barillet remplacé avec 2 clés infrarouge <sup>noir/rouge barillet</sup> 75€
- le radiateur de la chambre 1 ou chauffages : remplacé la vanne thermostatique 30€
- + déplacement corps de métier : peintre, électricien, serrurier, chauffagiste 4 x 50€ = 200€

---

Total 1175 €  
 + TVA 6% 1245,50 €  
 TVAC



# Ex. 3 : maison mitoyenne 3 Ch.

- Cette maison a été louée 1 an à un couple avec 2 enfants en toute bonne foi.
- La maison a, en fait, servi pour une culture de cannabis sur 2 étages (9 T de terreau, 1000 plants). Le loyer était payé à temps et à heure, l'eau et l'électricité également. L'immeuble était inhabité, c'est ce qui a attiré l'attention de la propriétaire.
- La police a fait son enquête et... voici quelques photos d'abord.





28/03/2017



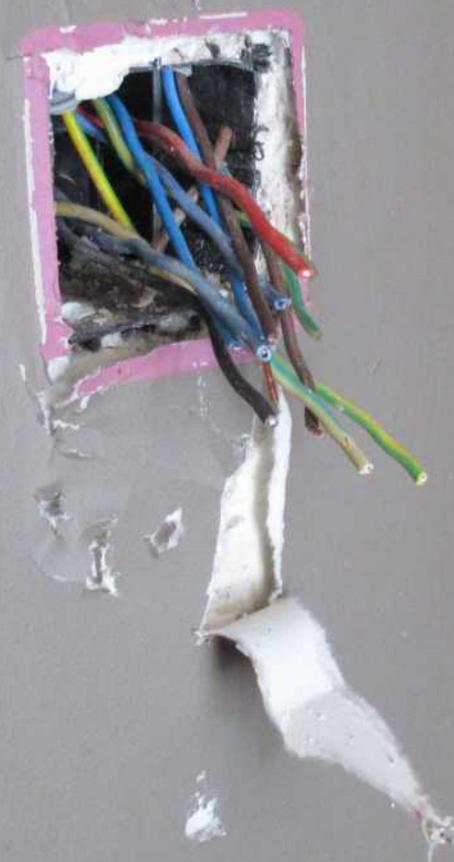
28/03/2017



Surveymaster

999

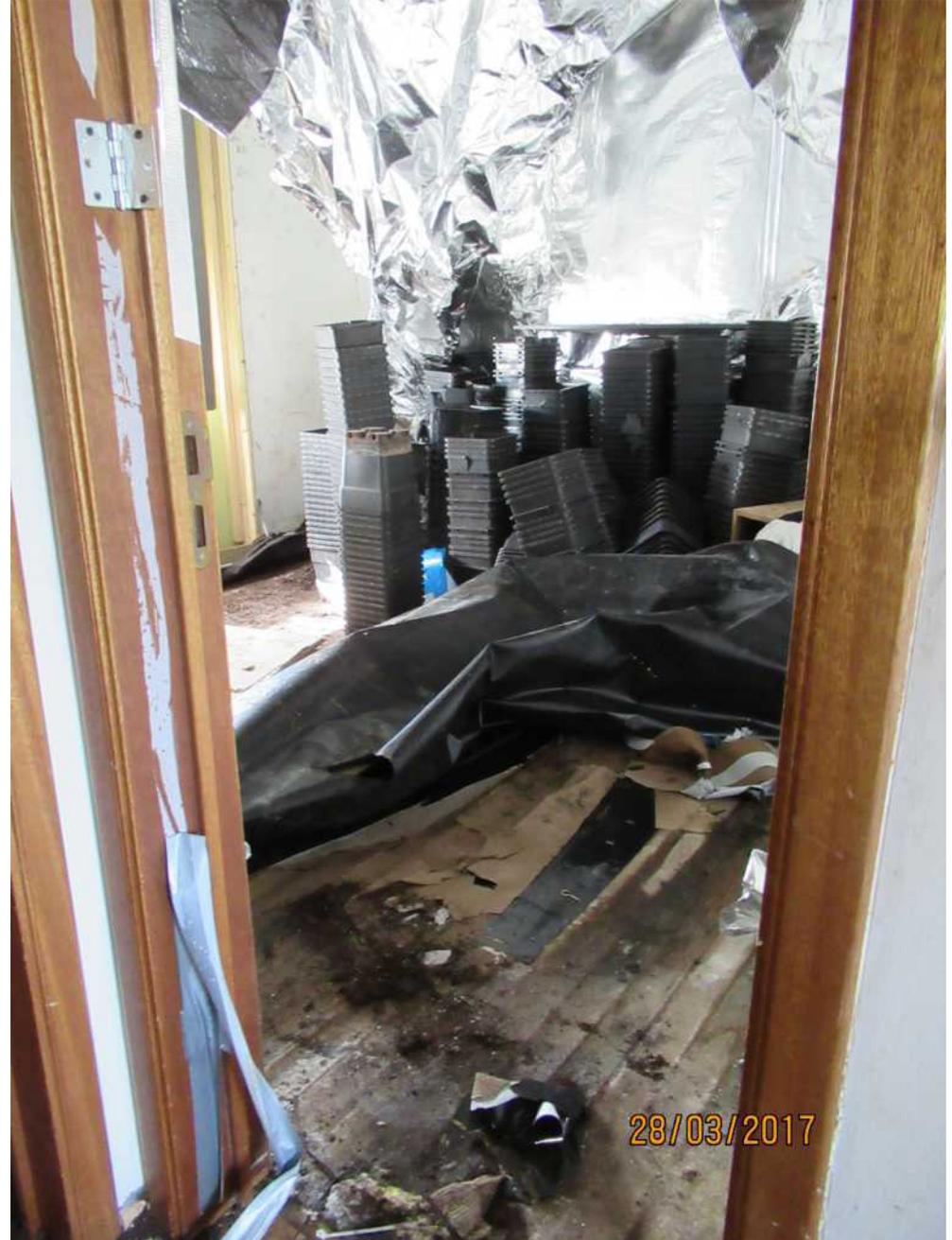
28/03/2017



28/03/2017



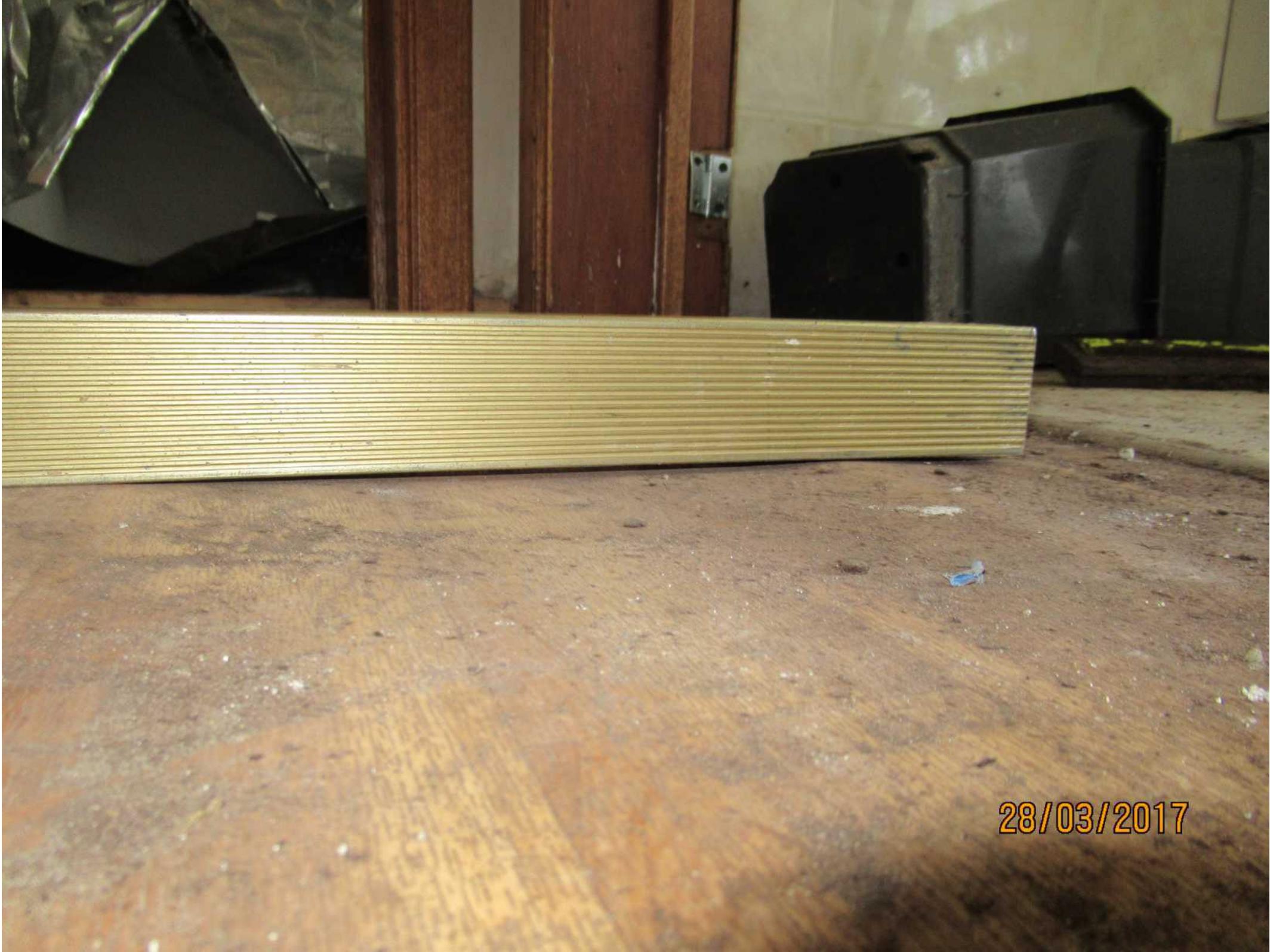
28/03/2017







28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017



28/03/2017

# Estimation des dégâts

- Utilisation du tableau des prix unitaires de l'UPA
- Métré des lieux pour calculer toutes les quantités.
- Tableau estimatif final :

# Remerciements

- Le SNCP et Pierre JAMMAR pour son livre « Tout savoir sur les dégâts locatifs »  
état des lieux, valorisation,...
- Le tableau des PU doit être finalisé pour respecter les droits d'auteur.
- Jean GLAUDE, ingénieur civil architecte ULg  
courriel : [jeanglaude@skynet.be](mailto:jeanglaude@skynet.be)  
URL : <https://www.jeanglaude-architecte.be>
- Merci à vous tous pour votre attention.
- © 2017 – Jean GLAUDE